

Årsredovisning
för
Bostadsrättsförening Ängby Allé
769637-5448

Räkenskapsåret
2024-07-01 – 2025-06-30

Styrelsen för Bostadsrättsförening Ängby Allé får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024-07-01 – 2025-06-30.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Bostadsrättsförening Ängby Allé med org.nr 769637-5448, som registrerats hos Bolagsverket 2019-05-17, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. Upplåtelsen kan även avse mark.

Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen bedriver sin verksamhet som ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) i enlighet med inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Styrelsen och övriga funktionärer

Ordinarie styrelseledamöter

Michel Engström

Martin Andersson

Nils Rulewski Stenberg

Simon Wallin

Valda t.o.m. årsstämman

Styrelsesuppleanter

Lovisa Lindskog

Valda t.o.m. årsstämman

Ordinarie revisorer

Andreas Bexell

Valda t.o.m. årsstämman

Fastigheter

Föreningen innehar följande fastighet:
Stockholm Pilspetsen 1

Fastighetens yta uppgår till totalt 885 kvm. På fastigheten är uppförd 18 lägenheter i form av flerbostadshus med en sammanlagd area om 665 kvm och biarea om 9 kvm. Av dessa 18 lägenheter utgör 17 bostadsrättslägenheter med en area om 585 kvm och biarea om 9 kvm. Den sista lägenheten utgör 1 lokal upplåten som bostadsrätt med en area om 80 kvm.

Föreningen innehar marken med tomträtt.

Fastigheten har ingen del i en samfällighet.

Underhåll

Föreningens byggnad är nyrenoverad 2022 och något ombyggnadsbehov bör därför inte föreligga inom överskådlig framtid. För framtida behov görs årligen en avsättning till underhållsfonden.

Föreningen har inte en aktuell underhållsplan.

Bostäder och lokaler

Antal	Typ	Total yta
17	Lägenheter	594
1	Lokaler	80

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen handläggs av Bolevo Sverige AB, Sjöviksvägen 62, 117 58 Stockholm.

Avtal

Föreningen har avtal med nedanstående leverantörer:

Bolevo Sverige AB avseende ekonomisk förvaltning
Söderberg & Partners Insurance Consulting AB avseende Bostadsrätterna fastighetsförsäkring
Ellevio AB och GodEl i Sverige AB avseende elleveranser
Stockholm Vatten AB avseende vatten och renhållning
Städnivå AB avseende städning/lokalvård
Stockholms stad - Exploateringskontoret avseende tomträttsavgäld

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningens fastigheter, reparationer och underhåll

Under året har föreningen bytt ut kompressorn i bergvärmepumpen som slutade att fungera vilket föreningens försäkring täckte.

Föreningsstämma

Den ordinarie föreningsstämman för räkenskapsåret 2023/2024 hölls den 19 december 2024.

Föreningslån

Styrelsen har under december 2024 flyttat om befintligt föreningslån från Nordiska till Länsförsäkringar Bank och delat upp det i tre lika stora delar. Detta sänkte den årliga räntan till en nivå om ca 3%. Ett lån har rörlig ränta och resterande två lån har en bunden ränta på 1 respektive 2 år till och med 2025-12-31 samt 2026-12-31. På lånet med rörlig ränta har föreningen även påbörjat amortering om 90 000 kr/år.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Styrelsen

Styrelsens sammansättning har 13 oktober 2025 förändrats. Tidigare ordförande och ledamot Michel Engström har avgått från styrelsen, likaså ledamot Nils Rulewski Stenberg och suppleant Lovisa Lindskog. Efter förändringarna är ledamot Martin Andersson styrelsens nya ordförande, Simon Wallin kvarstående som ledamot och Sophia Magnusson ny ledamot.

Medlemsinformation

Föreningen består av totalt 22 medlemmar.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 23 st.

Tillkommande medlemmar: 5 st.

Avgående medlemmar: 6 st.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 22 st.

Föreningens ekonomi

Årets resultat är -1 311 tkr (föregående års resultat -1 023 tkr). Frånsett årets avskrivningar som inte har en påverkan på kassaflödet har föreningens verksamhet ett resultat på -82 tkr för året (föregående år 205 tkr). Förlusten är främst hänförlig till ökade driftkostnader samt höga räntekostnader under första halvåret av räkenskapsåret.

Föreningens likvida medel vid årets början var 245 tkr och är vid årets slut 150 tkr. Föreningens kassaflöde för året är därmed negativt med 95 tkr.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024/25	2023/24	2022/23
Nettoomsättning	805	566	44
Resultat efter finansiella poster	-1 311	-1 023	0
Soliditet (%)	82,6	83,1	29,8
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	1 099	1 001	1 047
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	13 286	13 353	0
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	13 286	13 353	0
Sparande per kvm (kr/kvm)	-214	33	0
Räntekänslighet (%)	12,1	16,4	0,0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	205	72	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	86,0	97,0	99,0

Upplysning vid förlust

Årets resultat är främst hänförlig till föreningens avskrivningar som inte har en påverkan på kassaflödet. Årets förlust kopplat till årets avskrivningar anses därmed inte ha en direkt påverkan på föreningens möjligt att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden. För att årets förlust frånsett årets avskrivningar dock inte ska påverka föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden har styrelsen mottagit ett förslag på avgiftshöjning som kommer att beslutas om under kommande räkenskapsår 2025/2026. Vid minskat sparande i framtiden och följaktligen ökad förlust kommer finansiering i första hand att ske genom avgiftshöjning för att säkerställa en bra likviditet för framtida ekonomiska åtaganden.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	42 350 000	3 400 000	26 600	-26 600	-1 022 960	44 727 040
Fond för yttre underhåll			27 132	-27 132		0
Disposition av föregående års resultat:				-1 022 960	1 022 960	0
Årets resultat					-1 310 685	-1 310 685
Belopp vid årets utgång	42 350 000	3 400 000	53 732	-1 076 692	-1 310 685	43 416 355

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust före reservering till fond för yttre underhåll	-1 049 560
reservering till yttre underhållsfond enligt stadgar och ekonomisk plan	-27 132
årets förlust	-1 310 685
	-2 387 377
behandlas så att i ny räkning överföres	-2 387 377
	-2 387 377

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning	Not	2024-07-01 -2025-06-30	2023-07-01 -2024-06-30
Rörelsens intäkter	2		
Årsavgifter och hyror	3	741 000	549 781
Övriga intäkter		125 447	225 751
		866 447	775 532
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	4	-345 033	-218 939
Övriga kostnader	5	-144 559	-56 916
Personalkostnader	6	-20 310	0
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 228 225	-1 228 225
		-1 738 127	-1 504 080
Rörelseresultat		-871 680	-728 548
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-439 005	-294 412
		-439 005	-294 412
Resultat efter finansiella poster		-1 310 685	-1 022 960
Resultat före skatt		-1 310 685	-1 022 960
Årets resultat		-1 310 685	-1 022 960

Balansräkning	Not	2025-06-30	2024-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	52 293 550	53 521 775
		52 293 550	53 521 775
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	8	25 000	25 000
		25 000	25 000
Summa anläggningstillgångar		52 318 550	53 546 775
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		32 188	60
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		31 495	29 280
		63 683	29 340
<i>Kassa och bank</i>		149 495	244 942
Summa omsättningstillgångar		213 178	274 282
SUMMA TILLGÅNGAR		52 531 728	53 821 057

Balansräkning	Not	2025-06-30	2024-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		42 350 000	42 350 000
Upplåtelseavgifter		3 400 000	3 400 000
Fond för yttre underhåll	9	53 732	26 600
		45 803 732	45 776 600
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-1 076 692	-26 600
Årets resultat		-1 310 685	-1 022 960
		-2 387 377	-1 049 560
Summa eget kapital		43 416 355	44 727 040
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	3 000 000	9 000 000
Summa långfristiga skulder		3 000 000	9 000 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	5 955 000	0
Leverantörsskulder		9 806	6 672
Aktuella skatteskulder		70 368	31 670
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		80 199	55 675
Summa kortfristiga skulder		6 115 373	94 017
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		52 531 728	53 821 057

Kassaflödesanalys

Not	2024-07-01 -2025-06-30	2023-07-01 -2024-06-30
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-1 310 685	-1 022 960
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	1 228 225	1 228 225
Betald skatt	6 510	31 670
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	-75 950	236 935
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kundfordringar	0	4 877
Förändring av kortfristiga fordringar	-2 155	-4 680
Förändring av leverantörsskulder	3 134	3 472
Förändring av kortfristiga skulder	24 523	38 881
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-50 448	279 485
Investeringsverksamheten		
Omklassificering av materiella anläggningstillgångar	0	7 170 823
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	7 170 823
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	-45 000	-34 531 388
Medlemsinsatser och upplåtelseavgifter	0	27 225 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-45 000	-7 306 388
Årets kassaflöde	-95 448	143 920
Likvida medel vid årets början	244 942	101 022
Likvida medel vid årets slut	149 495	244 942

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens stadgar och ekonomiska plan.

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utträngs eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar har baserats på ursprungligt anskaffningsvärde och beräknad nyttjandeperiod. Nedanstående nyttjandeperioder har tillämpats:

<u>Komponent</u>	<u>Nyttjandeperiod</u>
Stomme och grund	100 år
Stommekompletteringar/innerväggar	50 år
Värme och sanitet VA	50 år
El	40 år
Inre ytskikt och vitvaror	15 år
Fasad	50 år
Fönster	50 år
Köksinredning	30 år
Yttertak	40 år
Ventilation	25 år
Restpost	50 år

Skatter

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som en privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna. Intäkter som inte hör till fastigheten skall tas upp i inkomstslaget näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och beskattas för kapitalintäkter. Kapitalkostnader skall dras av såvida de inte hör till fastigheten.

Årets totala skatt för företaget utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är den skatt som beräknas på det skattepliktiga resultatet för perioden. Uppskjuten skatt beräknas med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar, skulder och avsättningar.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Not 2 Nettoomsättningens fördelning

	2024-07-01 -2025-06-30	2023-07-01 -2024-06-30
Nettoomsättningen per intäktsslag		
Årsavgifter bostäder	741 000	549 781
Förrådshyra	22 224	15 750
Överlåtelseavgift	10 103	0
Pantsättningsavgift	1 734	0
Faktureringsavgifter	360	420
Övriga fakturerade kostnader	29 174	0
Öres- och kronutjämning	2	0
	804 597	565 951

Not 3 Årsavgifter och hyror

	2024-07-01 -2025-06-30	2023-07-01 -2024-06-30
Årsavgifter bostäder	657 972	505 053
Årsavgifter lokaler	83 028	44 728
	741 000	549 781

I föreningens årsavgift ingår VA, värme och renhållning. Kostnaden för hushållsel, hemförsäkring och bredband ingår inte i årsavgiften.

Not 4 Driftskostnader

	2024-07-01 -2025-06-30	2023-07-01 -2024-06-30
Försäkring	21 544	19 896
Städning/lokalvård	21 550	30 300
Ekonomisk förvaltning	47 812	31 250
El och värme	121 460	39 208
Vatten och avlopp	16 852	9 135
Renhållning	27 242	14 730
Fastighetskatt/fastighetsavgift	38 698	31 670
Tomträttsavgäld	49 875	42 750
	345 033	218 939

Not 5 Övriga kostnader

	2024-07-01 -2025-06-30	2023-07-01 -2024-06-30
Övriga fastighetskostnader	29 174	18 750
Reparation och underhåll	73 550	26 696
Bostadsrätterna	4 490	4 490
Överlåtelse- och pantsättningskostnad	11 187	0
Möteskostnader	10 610	2 850
Representation	1 215	0
Programvaror	2 535	1 785
Bankkostnader	1 798	1 000
Övriga kostnader	10 000	1 345
	144 559	56 916

Kostnaden för reparation och underhåll är kopplad till föreningens byte av kompressor under året.
Kostnaden täcktes av föreningens försäkring borträknat för självriskan.

Not 6 Anställda och personalkostnader

	2024-07-01 -2025-06-30	2023-07-01 -2024-06-30
Löner och andra ersättningar		
Revisionsarvode	15 455	0
	15 455	0
Sociala kostnader		
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	4 855	0
	4 855	0
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	20 310	0

Not 7 Byggnader och mark

	2025-06-30	2024-06-30
Ingående anskaffningsvärden	54 750 000	41 174 213
Omklassificeringar	0	13 575 787
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	54 750 000	54 750 000
Ingående avskrivningar	-1 228 225	0
Årets avskrivningar	-1 228 225	-1 228 225
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 456 450	-1 228 225
Ingående uppskrivningar	0	20 746 610
Återförda uppskrivningar	0	-20 746 610
Utgående ackumulerade uppskrivningar	0	0
Utgående redovisat värde	52 293 550	53 521 775

Avseende föreningens förvärv av aktiebolag som innehåller fastigheter har FARs uttalande RedU9 "Bostadsrättsföreningars förvärv av fastighet via aktiebolag" tillämpats, d.v.s. nedskrivning av andelar i koncernföretag motsvarar uppskrivning av byggnader och mark.

Not 8 Andelar i koncernföretag

	2025-06-30	2024-06-30
Ingående anskaffningsvärden	20 771 610	20 771 610
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	20 771 610	20 771 610
Ingående nedskrivningar	-20 746 610	-20 746 610
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-20 746 610	-20 746 610
Utgående redovisat värde	25 000	25 000

Not 9 Fond för yttre underhåll

	2025-06-30	2024-06-30
Ingående avsättning	26 600	0
Reservering enligt stadgar och ekonomisk plan	27 132	26 600
	53 732	26 600

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga och kortfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-06-30	Lånebelopp 2024-06-30
Länsförsäkringar	3,74	2025-12-31	2 955 000	0
Länsförsäkringar	3,74	2025-12-31	3 000 000	0
Länsförsäkringar	3,59	2026-12-31	3 000 000	0
Nordiska	-	-	0	9 000 000
			8 955 000	9 000 000

Not 11 Ställda säkerheter

	2025-06-30	2024-06-30
Fastighetsinteckningar	24 000 000	24 000 000
	24 000 000	24 000 000

Undertecknade försäkrar härmed att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och god redovisningssed, att aktuella redovisningsnormer har tillämpats och att lämnade uppgifter stämmer med faktiska förhållanden.

Årsredovisningen beslutades den 3 november 2025

Underskriven den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Martin Andersson
Ordförande

Simon Wallin
Ledamot

Sophia Magnusson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Andreas Bexell
Revisor